

**NOTA EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA.

Constitución. - **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA R&M CONSTRUINMOR&M CIA.LTDA.** Fue constituida en la ciudad de Manta el 18 de septiembre del 2019 e inscrita en el registro Mercantil del cantón Manta, con tramite N° 5282, numero de reportorio 4198 y número de inscripción 305, el 20 de septiembre de 2019.

La Superintendencia de Compañía la registró mediante expediente N° 315592 y la administración tributaria le asignó el Registro Único De Contribuyente (RUC) N° 1391908105001.

Operaciones. - Sus operaciones consisten principalmente en la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casa para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluyen remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes, así como también podrá ejecutar las siguientes actividades: construcción de todo tipo de edificios no residenciales, edificios de producción industrial, ejemplo. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficina, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estación de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores, techado, etc, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes. Instalación de accesorios eléctricos, línea de telecomunicaciones, redes informáticas y líneas de televisión por cable, incluidas líneas de fibra óptica, antenas parabólicas, incluye conexión de aparatos eléctricos, equipos domésticos y sistemas de calefacción radiante. Aplicación en edificio y otros proyectos de construcción de yeso y estuco para interiores y exteriores, con los materiales de enlistonar correspondientes. Compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años. Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

2. BASE DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los estados financieros de la compañía se presentan a continuación:

Base de presentación. –

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales De Información Financiera para Pequeñas Y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre 2019, así como, los requerimientos de opciones informadas por la Superintendencia De Compañías, Valores Y Seguros de La República del Ecuador. También exige a la administración que ejerce su juicio en el proceso de aplicación de la política contables.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicaciones de la política contables, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados de la administración.

Declaración del cumplimiento. – la administración de la compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA R&M CONSTRUINMOR&M CIA.LTDA., declara que las Normas Internacionales para de Información Financiera se harán íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación. – las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

Marco De Administración De Riesgo

Durante el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros: Riesgo de Crédito, Riesgo de Liquidez y el Riesgo De Capital.

a) Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el aquel que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación como un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas, el riesgo de crédito son gajes del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición del crédito del cliente, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Lo principal en activos financieros de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA R&M CONSTRUINMOR&M CIA.LTDA. Son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales que representan la exposición masiva de la compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA R&M CONSTRUINMOR&M CIA.LTDA.** Es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los accidentes en efectivo y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deuda al momento de su vencimiento.

4. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Efectivo y equivalentes de efectivos. – el efectivo y equivalentes de efectivo, registrarán los saldos del efectivo disponibles en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su Valor.

Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar. – Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al Valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuibles. Cuando el crédito se ampliará más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros, de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del Valor.

Propiedad planta y equipo. – Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por un deterioro. Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo, y es posible que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de manera fiable.

Las propiedades, planta y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro se reconocen a través de una rebaja adicional en su Valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasan a formar parte de propiedad, planta y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando este produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tarifa 0%. El IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario pasan a formar parte del costo de los activos.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable, que se deriven de ellos beneficios económicos para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de una rutina son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando las partes de las

propiedades, planta y equipos, poseen vidas útiles distintas son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un componente de propiedades, planta y equipos, son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Depreciaciones. –La depreciación de propiedad, planta y equipos, se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su Valor residual. La depreciación reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida por cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actuales y comparativos son los siguientes:

ACTIVOS	AÑOS
Inmuebles y similares	20 años
Instalaciones y maquinarias	10 años
Equipos de y muebles de oficina	10 años
Vehículos y equipos de transporte	5 años
Equipos de computación y software	3 años

Beneficio a empleados. – Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada. (esto es, Valor nominal derivado de la aplicación de las leyes laborales ecuatorianas vigentes a la fecha de emisión del presente informe) y son contabilizados como gastos a medida que el trabajo relacionado se provee.

Se recomienda un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este montón como resultado un servicio entregado por el empleador en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía deber reconocer el 15% de la utilidad anual del ejercicio, por concepto de participación laboral en las utilidades, y se registrará con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Provisiones y contingencias. – las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en General, se reconocen como activo en el estado de situación financiera. Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros.

Ventas. – los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias, son reconocidas al Valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones, rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al

comprador, y no a subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adecuada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

Costos y gastos. – los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Reserva legal. – la ley de compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Impuesto a la renta. – el impuesto a la renta corriente que es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable al año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (reconocidas como diferencias temporales). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdidas o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo, que sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se realiza en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar en la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tareas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso aprobación esté, prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

5. ACTIVOS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO.

El efectivo y equivalente se encuentra conformado por:

Código Cía.	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
10101	Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 4,712.78	\$ 1000.00	
1010101	Caja general	\$ 4,712.78	\$ 1000.00	\$ 3,712.78

La compañía al 31 de diciembre del 2019, no disponía de una cuenta en alguna institución financiera del país, ya que por ser una empresa dedicada a la construcción debió presentar los diferentes manuales de prevención de lavado de activos que solicita la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y que son requisitos obligatorios del banco, por tal razón a la fecha no se pudo realizar la apertura de la cuenta bancaria.

ACTIVOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle es el siguiente:

Código Cía.	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
10102	Activos financieros	\$ 3,360.00	-	-
101020504	Cuentas por cobrar Clientes	\$ 3,360.00	-	-

Las cuentas por cobrar clientes representan los valores pendientes de cobro por las operaciones de venta del ejercicio fiscal 2019.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Código Cía	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
10105	Activos Por Impuestos Corrientes	\$ 39.84	-	-
101050102	Crédito Tributario IVA	\$ 39.84	-	-

El crédito tributario IVA corresponde a valores contemplados en la normativa tributaria que están a favor de la empresa.

ACTIVOS CORRIENTES

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Durante el año 2019, el movimiento de propiedades, planta y equipo es el siguiente:

Código Cía.	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 1,670.51	-	-
1020105	Equipos	\$ 616.67	-	-
1020108	Equipos de Computación	\$ 8.84	-	-
1020109	Software Informáticos	\$ 1,045.00	-	-

Durante el periodo 2019 se adquirió un sistema contable, que ayudara a la organización administrativa de la compañía, a su vez también se adquirieron algunos equipos que servirán al momento de realizar trabajo de adecuación de terreno o lotes.

6. PASIVOS.

PASIVO CORRIENTE

Durante el año 2019, el movimiento de las cuentas y documentos por pagar es el siguiente:

Código Cía	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
201	PASIVO CORRIENTE	8,049.02		
20103	Cuentas y documentos por pagar	8,000.00		
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	49.02		
2010701	con la administración tributaria	49.02		

El valor de cuentas y documentos por pagar corresponde al préstamo que realizo el Socio Eloy Reyes, realizo a la compañía para su operatividad, este valor no es un aporte a futura capitalizaciones. Y los valores de otras obligaciones corrientes corresponde al valor de retenciones de impuesto a la renta, que a la fecha de cierre quedaron por pagar.

7. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle es el siguiente:

Código Cía	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
3	PATRIMONIO	1,734.11		
30101	Capital Suscrito o asignado	1,000.00	1,000.00	-
30701	Ganancia Neta del Periodo	734.11		

Capital Social. - Al 31 de diciembre de 2019 el capital es de US\$ 1.000; dividida en MIL acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Cada acción dará un voto en las deliberaciones de la Junta General de socios. A la fecha del informe el capital está distribuido de la siguiente manera:

IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	Nº ACCIONES	V. UNITARIO	V. TOTAL	% PARTICIPACIÓN
1302561707	Reyes Cárdenas Eloy Virgilio	520	\$ 1.00	\$ 520.00	52.00%
1311363129	Reyes Mora Gina Cristina	160	\$ 1.00	\$ 160.00	16.00%
1311363103	Reyes Mora Mónica Elizabeth	160	\$ 1.00	\$ 160.00	16.00%
1311363111	Reyes Mora Patricia Karina	160	\$ 1.00	\$ 160.00	16.00%
CAPITAL TOTAL				\$ 1,000.00	100.00%

Resultado del Ejercicio actual. - El resultado final al 31 de diciembre de 2019 es de US\$734.11.

8. INGRESOS.

Los ingresos obtenidos durante del año 2018 se detallan a continuación:

Código Cía	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
4	INGRESOS	3,000.00	-	-
401	Ingresos de actividad ordinarias	3,000.00	-	-
410201	Intermediación inmobiliaria	3,000.00	-	-

Los valores de esta cuenta giran a los ingresos de actividades ordinarias que la compañía realizo en el periodo 2019.

9. COSTOS Y GASTOS.

Los costos y gastos incurridos en el periodo 2019 son los siguientes:

Código Cía	CUENTA CONTABLE	2019	B. INICIAL	VARIACIÓN
5	COSTOS Y GASTOS	2,265.89		
5202	Gastos administrativos	2,248.58		
520205	Honorarios, comisiones y dietas	2,052.83		
520216	Gastos material oficina y suministro	20.00		
520219	Notarios y registradores de la propiedad	139.99		
520220	Impuestos, contribuciones y otros	16.12		
520227	Gastos de gestión	19.64		
5203	Gastos financieros	0.57		
5204	Otros gastos	16.74		

10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La compañía al 31 de diciembre de 2019 no presenta obligaciones firmes e impugnadas ante la administración tributaria, así mismo ha cumplido presentando toda la información requerida por la misma.

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, fueron reconocidos o aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General de Socios. Los Estados Financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros firmados por el Gerente y Contador.